

GENEHMIGUNG

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 53 «Gerber-Areal»

Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Strassenbauprojekt (Sektor C)

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Technischer Bericht zum Strassenbauprojekt

2. April 2013

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung (UeO) «Gerber-Areal» bezweckt eine verdichtete, geordnete, einheitlich gestaltete Wohnüberbauung mit hoher Wohnqualität und einem beschränkten Anteil Arbeitsnutzung. Sie stellt eine gute Einordnung in die angrenzende Bebauung und eine rationelle Erschliessung sicher.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem schwarzen Perimeter festgelegt. Er umfasst das Gebiet der ZPP «Gerber-Areal».

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegenden Vorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des jeweils geltenden Baureglements der Gemeinde Lyss, insbesondere die Bestimmungen der ZPP «Gerber-Areal».

Art. 4

Verfahren

¹ Für die im Überbauungsplan festgelegten öffentlichen Erschliessungsanlagen (Sektor C) gilt die Genehmigung der UeO gleichzeitig als ordentliche Baubewilligung.

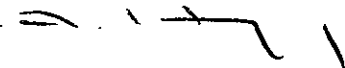
² Mit dem Beschluss der UeO werden gleichzeitig die notwendigen Bruttokredite für die Erstellung der öffentlichen Erschliessungsanlagen und der entsprechende Kostenanteil der Grundeigentümer an den beitragsberechtigten Kosten festgelegt (vgl. Art. 26).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	6. August 2012
Publikation im Amtsanzeiger vom	12. und 19. Oktober 2012
Öffentliche Auflage vom	12. Oktober bis 12. November 2012
Einspracheverhandlungen vom	13. Dezember 2012
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	7
Rechtsverwahrungen	–
Orientierung der Betroffenen gemäss	
Art. 60 Abs. 3 BauG am	20. Dezember 2012
Erledigte Einsprachen	2
Bestätigte Einsprachen	5

Beschlossen durch den Gemeinderat am 2. April 2013

Gemeindepräsident



Andreas Hegg

Sekretär



Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Lyss,

Der Gemeindeschreiber



Daniel Strub

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

– 6. Nov. 2013



Art. 5

Inhalt des Überbau-
ungsplanes

- ¹ Der Überbauungsplan regelt verbindlich:
- den Wirkungsbereich der UeO
 - die Sektorengrenzen mit Bezeichnung
 - die Baufelder für Hauptbauten mit Baufeldbegrenzung und -bezeichnung
 - die maximale Gebäudehöhe in m.ü.M.
 - das Baufeld für Infrastrukturanlagen mit Baufeldbegrenzung
 - die Basiserschliessung «Buswilstrasse»
 - die öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen
 - den halböffentlichen Aussenraum (ungefähre Lage)
 - die Grünräume (ungefähre Lage)
 - die neuen Alleebläume (ungefähre Lage)
 - die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze (ungefähre Lage)
 - die grössere Spielfläche (ungefähre Lage)
 - die Areal-Zu- und Wegfahrten
 - die Zu- und Wegfahrten Autoeinstellhalle (ungefähre Lage)
 - die Bereiche für Kunden- und Besucherparkplätze
 - die Containerabstellplätze (ungefähre Lage)

² Im Überbauungsplan als Hinweise eingetragen sind:

- die Kanalisationsleitung (vertraglich gesichert)
- die Fahrtrichtung Einbahn (Notdurchfahrt)
- Poller oder Ähnliches (ungefähre Lage)
- die abzubrechenden Gebäude
- die projektierten Gebäude
- ein Höhenfixpunkt in m.ü.M.
- die Höhenkoten in m.ü.M.

Art und Mass der Nutzung

Art. 6

Art der Nutzung

¹ In den Sektoren A und B gelten die Bestimmungen der Mischzone M.

² Der Sektor C ist für das Strassenbauprojekt der Buswilstrasse bestimmt.

Art. 7

Mass der Nutzung

In den Sektoren A und B ist eine Ausnützungsziffer (AZ) von 1.05 zulässig. Wenn nach Minergie-P gebaut wird, ist ein Bonus von 0.05 zulässig und somit eine AZ von 1.10 möglich.

Art. 8

Baupolizeiliche
Vorschriften

¹ In den Sektoren A und B gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Sektor	Baufeld	Gebäudehöhe *
A	1	459.30
	2	459.30
	3	459.30
B	4	462.30

* Maximale Gebäudehöhe in m.ü.M. Diese gilt auch für (bewilligungsfreie) Solaranlagen. Vorbehalten bleiben punktuelle Aufbauten wie Kamine oder Liftüberfahrten.

² Die Gebäudelänge innerhalb der Baufelder ist frei. Im Sektor B sind vertikale sowie horizontale Versätze in additiver, wiederholender Form vorzusehen. Der vertikale Versatz beträgt mind. zwei Geschosse. Zwischen Gebäudeteilen, die vier Geschosse überschreiten, ist nach max. 30.00 m ein Abstand von mindestens 10.00 m einzuhalten.

³ Sofern mehr als eine Baute pro Baufeld erstellt wird, ist ein minimaler Gebäudeabstand von 6.00 m einzuhalten.

Art. 9

Unterirdische Bauten

Für unterirdische Bauten gilt das Baureglement der Gemeinde Lyss.

Art. 10

Bauten und Anlagen
ausserhalb der Bau-
felder für Hauptbau-
ten und Baufeld für
Infrastrukturanlagen

¹ Bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie, unbewohnte An- und Nebenbauten (Gartengeräte, Holzlagerung, Veloabstellplätze, Aufenthaltsbereiche, Reduit) sind auch ausserhalb der Baufelder (im halböffentlichen Aussenraum, Grünraum und Aufenthaltsbereich, Kinderspielplatz) und im Baufeld für Infrastrukturanlagen zulässig.

² Für die baupolizeilichen Masse ausserhalb der Baufelder gilt das Baureglement der Gemeinde.

³ Innerhalb des Baufelds für Infrastrukturanlagen sind Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Containerstandplätze) und Erschliessungsanlagen (z.B. offene oder gedeckte Veloabstellplätze) zulässig. Die Gebäudelänge und die Grundfläche sind frei. Die Gebäudehöhe ist auf 3 m beschränkt.

Art. 29

Aufhebung beste-
hender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der UeO Nr. 53 «Gerber-Areal» wird die UeO Nr. 18 «Firma Gerber Landesprodukte» aufgehoben.

Art. 30

Inkrafttreten

Die UeO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Art. 25

Gewässerschutz

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Nicht verschmutztes Regenabwasser von Dächern, Zufahrten, Wegen, Parkplätzen und ähnlichen Flächen ist soweit möglich versickern zu lassen. Spielbereiche sollen unter Berücksichtigung der Sicherheitsanforderungen (bfu) möglichst in das Entwässerungskonzept einbezogen werden. Der Generelle Entwässerungsplan GEP Lyss ist als Projektgrundlage zu berücksichtigen.

Kostenverteilung

Art. 26

Kreditbeschluss und
Grundeigentümer-
anteil

¹ Gleichzeitig mit der UeO wird der für den Bau der Busswilstrasse und der öffentlichen Nebenanlagen erforderliche Bruttokredit beschlossen und der Kostenanteil der Grundeigentümer festgelegt:

- Bruttokredit Fr. 820'000.–
- Anteil Grundeigentümer gemäss Art. 113 BauG 50%

² Der Bruttokredit (Genauigkeit: +/- 10%) erhöht sich bis zur Fälligkeit um das Mass der Teuerung gemäss Berner Index der Wohnbaukosten (Stand: 01.10.2011)

Art. 27

Gebühren

Für die Finanzierung der übrigen Erschliessungsanlagen gelten die einschlägigen Reglemente und Vorschriften der Werke.

Weitere Bestimmungen

Art. 28

Vertragliche
Regelungen

¹ Für die Erstellung, den Unterhalt und die Sicherstellung der öffentlichen Erschliessungsanlagen schliessen die Grundeigentümer mit der Gemeinde vor der Genehmigung der UeO einen Infrastrukturvertrag ab.

² Im Übrigen ist der Vollzug der UeO (Gemeinschaftsflächen etc.) soweit notwendig durch privatrechtliche Vereinbarung vor Erteilung der Baubewilligung sicherzustellen.

Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 11

Grundsätze

¹ Bauten und Anlagen inkl. Strassen und Grünräume sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

³ Die Aussenraumgestaltung ist gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

Art. 12

Stellung und Aus-
richtung der Bauten

¹ Die Haupt- und Nebenbauten sowie deren Umgebung sind aufeinander abzustimmen. Wegweisend ist das mit der UeO ausgearbeitete Vorprojekt (Anhang zum Erläuterungsbericht).

² Die Bauten im Sektor B sind so auszubilden, dass sie gleichzeitig als Lärmschutz für den Sektor A dienen.

Art. 13

Dachgestaltung

Auf Haupt- und Nebenbauten sind Flachdächer zu erstellen. Nicht begeh- bare und nicht mit Haustechnikanlagen belegte Flächen sind zu begrünen.

Art. 14

Halböffentlicher
Aussenraum

¹ Die Aussenräume sind als differenzierte Abfolge von Plätzen und Wegen mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

² Der halböffentliche Aussenraum dient primär den Quartierbewohnern als Aufenthaltsbereich und Erschliessungsfläche für den Langsamverkehr. Er ist fussgängerfreundlich zu gestalten und öffentlich zugänglich.

Art. 15

Grünräume

¹ Die Grünräume dienen der privaten Nutzung durch die Quartierbewohner und müssen attraktiv gestaltet werden.

² Innerhalb der Grünräume sind versiegelte Flächen zu vermeiden.

Art. 16

Bepflanzung

- ¹ Die Bepflanzung soll mit standortgerechten Arten erfolgen. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Bepflanzungskonzept einzureichen und von der Baubewilligungsbehörde genehmigen zu lassen.
- ² Entlang der Busswilstrasse ist eine Baumreihe zu pflanzen.

Art. 17

Sicherheit

Bei der Planung und Ausgestaltung der Aussenräume, der Fusswege und der Autoeinstellhallen ist der Sicherheit der Benutzer sowie den Bedürfnissen von behinderten Personen durch geeignete Massnahmen Rechnung zu tragen. Insbesondere ist einer guten Beleuchtung und Einsehbarkeit Beachtung zu schenken.

Erschliessung und Infrastruktur

Art. 18

Zu- und Wegfahrt,
Sektor C

- ¹ Die Zu- und die Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt über die im Überbauungsplan festgelegten Stellen ab der Busswilstrasse.
- ² Für die Ausgestaltung der Busswilstrasse (Sektor C) ist das Strassenbauprojekt massgebend.
- ³ Im nördlichen und südlichen Bereich von Baufeld 4 ist für Notfallfahrzeuge, Zügelwagen und sonstige öffentliche Dienste die Durchfahrt sicherzustellen.

Art. 19

Öffentliche Fuss-
und Velowegverbindungen

- ¹ Der im Überbauungsplan als bestehend dargestellte öffentliche Fuss- und Veloweg ist in seiner Funktion zu erhalten.
- ² Entlang der südöstlichen Perimetergrenze ist eine neue Fuss- und Velowegverbindung anzubieten. Sie kann mit dem bestehenden Lagerweg kombiniert werden.
- ³ Entlang der Busswilstrasse ist der öffentliche Fuss- und Veloweg im halböffentlichen Aussenraum anzulegen.
- ⁴ Die Fuss- und Velowege sind sickerfähig zu gestalten und müssen eine Breite von mindestens 2.0 m aufweisen. Die genaue Lage und Ausgestaltung wird mit der Umgebungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 20

Auto- und Veloab-
stellplätze

- ¹ Für die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze gilt die kantonale Bauverordnung (Art. 49 ff BauV).
- ² Autoabstellplätze für Bewohner sind in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.
- ³ Die Kunden- und Besucherparkplätze sind oberirdisch entlang der Busswilstrasse anzuordnen und durch den Grundeigentümer zu bewirtschaften.
- ⁴ Veloabstellplätze sind im halböffentlichen Aussenraum in der Nähe der Eingangsbereiche anzuordnen.

Art. 21

Aufenthaltsbereiche,
Kinderspielplätze
und grössere Spiel-
fläche

- ¹ Die in der kantonalen Bauverordnung verlangten Flächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze (Art. 44 und 45 BauV) sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- ² Die Gestaltung der Kinderspielplätze soll verschiedenen Altersgruppen und Bedürfnissen gerecht werden. Die einzelnen Kinderspielplätze sind diesbezüglich aufeinander abzustimmen.
- ³ Die im Überbauungsplan bezeichnete grössere Spielfläche ist als Fläche für Ball- und Rasenspiele gemäss Art. 46 BauV zu gestalten. Sie ist durch eine geeignete Bepflanzung vom öffentlichen Fussweg abzugrenzen.
- ⁴ Die genaue Lage und Ausgestaltung wird mit der Umgebungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 22

Werkleitungen

Die Erschliessung mit Werkleitungen ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 23

Energie- und Wär-
meversorgung

Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

Art. 24

Abfallentsorgung

Die Containerstandorte sind in ihrer ungefähren Lage im Überbauungsplan eingezeichnet. Ihre Lage und Gestaltung werden mit der Umgebungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

GENEHMIGUNG

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 53 «Gerber-Areal»

Überbauungsplan 1:500

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Strassenbauprojekt (Sektor C)

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Technischer Bericht zum Strassenbauprojekt

2. April 2013

lyss/gerber-areal/4/ueo/überbauungsplan/4402_130516_gerphvdr

ecoptima · Spitalgasse 34 · Postfach · 3001 Bern · Telefon 031 310 50 80 · Fax 031 310 50 81 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	6. August 2012
Publikation im Anzeiger vom	12. und 19. Oktober 2012
Öffentliche Auflage vom	12. Oktober bis 12. November 2012
Einspracheverhandlungen vom	13. Dezember 2012
Erläutete Einsprachen	–
Unerläutete Einsprachen	7
Rechtsverwarungen	–
Orientierung der Betroffenen gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG am	20. Dezember 2012
Erläutete Einsprachen	2
Bestätigte Einsprachen	5
Beschlossen durch den Gemeinderat am	2. April 2013
Gemeindepräsident	Sekretär
Andreas Hegg	Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss, 19.6.13

Gemeindeschreiber

Daniel Strub

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

- 6. Nov. 2013

A. Bil.

